

Július Golej¹

VÝVOJ HYPOTEKÁRNEHO TRHU NA SLOVENSKU

ANALYSIS OF MORTGAGE MARKET IN SLOVAKIA

The mortgage market represent specific section of banking system focused on financing investment and personal estate at all. Real-estate credits belong in all the country with advanced marketer economy to most important financial resource of housing investment. The reason is price of loan money, id est advantageous rate of interest in credit advanced.

Sources on granting credit, bank obtain from yield of sale mortgage bond. Banks act in this case intermediary between investors looking for possibilities to placing their free financial source and subject, that will obtain capital on investments.

Aim contribution is analysis development mortgage market in Slovakia in actual legislative modification, conditions offer mortgage credit and development interest rate.

História

Najstaršie dokumenty v archíve NBS súvisia s činnosťou bánk a sporiteľní, ktoré vznikli v polovici 19. storočia. Bratislava bola prvým mestom na Slovensku, ktoré prišlo s iniciatívou založiť vlastný samostatný peňažný ústav. V roku 1842 bola založená Bratislavská sporiteľňa, účastinná spoločnosť, pod pôvodným názvom "Pressburger Sparkasse". Medzi prvé banky na Slovensku, ktoré poskytovali hypotekárne úvery patrili [1]:

Zemská banka zriadila v roku 1922 svoju filiálku v Bratislave a v roku 1936 expozitúru pre Podkarpatskú Rus v Užhorode. Venovala sa predovšetkým poskytovaniu komunálnych, melioračných, železničných ale aj hypotekárnych úverov. Jej najvýznamnejším predstaviteľom na Slovensku bol právnik Jozef Kállay, ktorý v rokoch 1922 - 1927 zastával funkciu ministra s plnou mocou pre správu Slovenska a v rokoch 1927 - 1931 bol predsedom Zväzu slovenských bánk. Filiálka Zemskej banky na Slovensku zanikla v roku 1939 včlenením do Slovenskej hypotečnej a komunálnej banky.

Hypotečná banka česká zriadila na Slovensku filiálku v Bratislave v roku 1924 a v roku 1926 expozitúru v Košiciach. Banka poskytovala najmä dlhodobé hypotekárne úvery na pôdu a domy. Filiálku riadilo osemčlenné predstavenstvo a medzi jej členov patrili aj spisovatelia Jozef Gregor Tajovský a Elo Šándor. Popri úverových spisoch medzi najhodnotnejšie zachovalé písomnosti patria zápisnice zo schôdzí predstavenstva a záložné listy. Hypotečná banka česká na Slovensku zanikla v roku 1939.

Slovenská hypotečná a komunálna banka vznikla na jar 1939, kedy prevzala všetky záväzky slovenských filiállok Hypotečnej banky českej a Zemskej banky. V apríli 1945 bola v banke zavedená dočasná správa, ktorá trvala do roku 1946. V roku 1948 krátku dobu pôsobil vo funkcii generálneho riaditeľa Elo Šándor až do zrušenia banky 1. októbra 1948, kedy jej agendu a obchody prevzala Investičná banka.

¹ Golej Július, Bc. Slovenská Technická Univerzita, Ústav manažmentu, Radlinského 11, 813 68 Bratislava

Súčasnosť

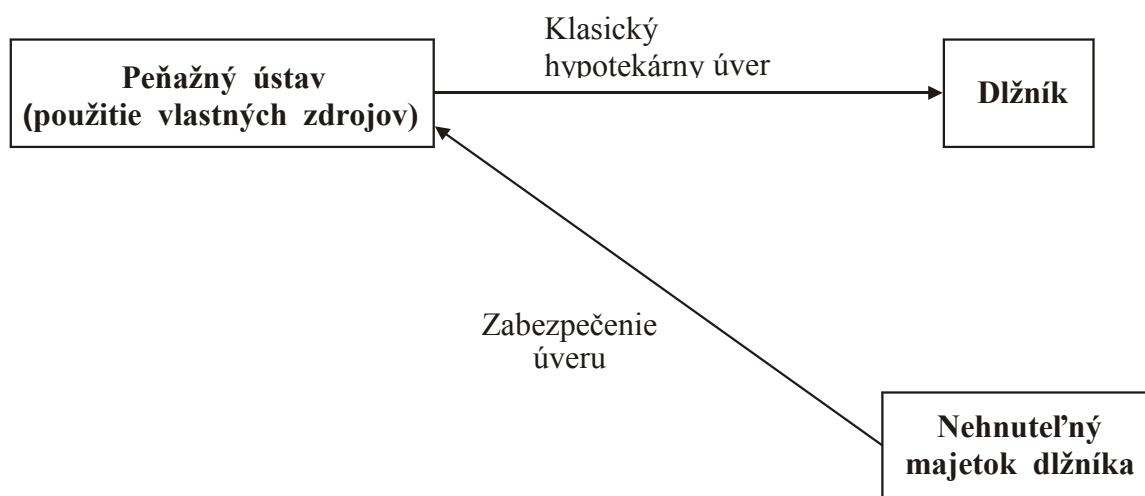
Rok 1999 bol pre rozvoj hypotekárneho bankovníctva významný hlavne z dôvodu zavedenia priamej i nepriamej štátnej podpory hypotekárneho bankovníctva. Nepriama podpora bola zavedená od 1. apríla 1999 (novelou zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov). Konkrétne ide o oslobodenie úrokových výnosov z hypotekárnych záložných listov od dane z príjmu. Táto skutočnosť je zaujímavá pre potenciálnych investorov do hypotekárnych záložných listov (v zmysle zákona o bankách slovenské hypotekárne banky získavajú zdroje na financovanie hypotekárnych úverov najmä prostredníctvom predaja hypotekárnych záložných listov).

Efektívna úroková sadzba pre fyzické osoby - občanov klesla na úroveň 7,25 - 7,5 % p.a., čím sa značne priblížila úrovni úrokových sadzieb stavebných sporiteľní pri stavebných úveroch (vo vzťahu k medziúverom, ktoré poskytujú stavebné sporiteľne, je úroková sadzba hypotekárnych úverov v súčasnom období výhodnejšia).

Činnosť bánk v oblasti bankovníctva zahŕňa nielen poskytovanie hypotekárnych úverov, ale aj emisie hypotekárnych záložných listov. Z vyššie uvedených bánk, ktoré v roku 1999 pôsobili v oblasti hypotekárneho bankovníctva, emitovala hypotekárne záložné listy len Všeobecná úverová banka, a. s. Táto v priebehu roka 1999 vydala prvé dve emisie hypotekárnych záložných listov v celkovom objeme 200 mil. Sk. Prostredníctvom emisií hypotekárnych záložných listov a ich následného predaja VÚB, a. s., získala zdroje na poskytovanie nových hypotekárnych úverov [2].

Charakteristické znaky hypotekárnych úverov

Jedným z historicky najstarších úverových bankových produktov je hypotekárny úver (HÚ). Je to dlhodobý úver, zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti. Jeho použitie je na základe Zákona o bankách vymedzené výlučne na oblasť získania alebo opravy nehnuteľnosti, rodinného domu do osobného vlastníctva, na výstavbu, modernizáciu alebo rekonštrukciu, na kúpu pozemku a pod. Hypotekárne úvery je možné využiť aj na podnikateľské účely ako je výstavba podnikateľských priestorov, nájomných a administratívnych budov, resp. zakúpenie pozemku (viď. obr.).



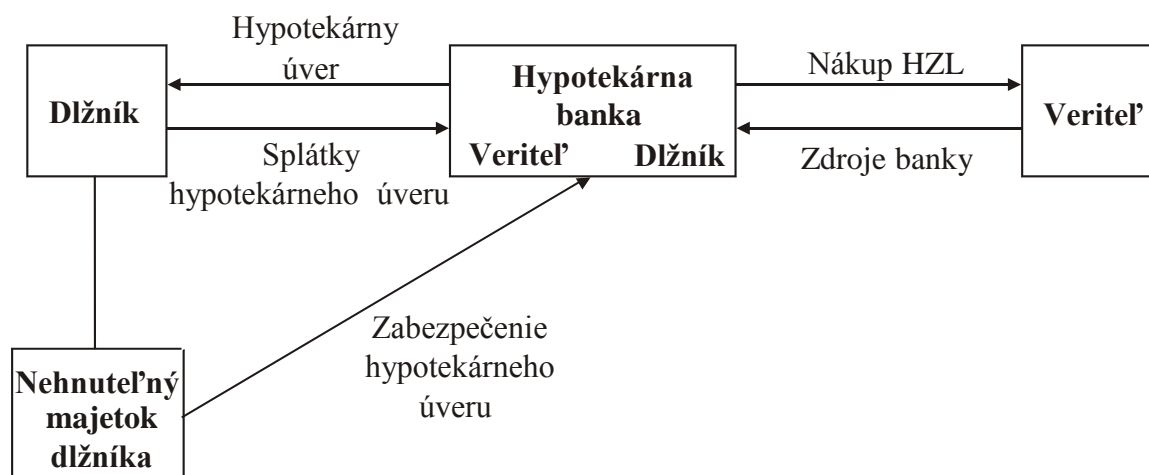
Obr. Klasický hypotekárny úver

Zdroj: (Horvátová, E., a kol. (2003): Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR. Bratislava: Ekonóm).

Doba splatnosti takéhoto druhu úveru nemôže byť kratšia ako štyri roky. Pri fyzických osobách je lehota splatnosti limitovaná vekom vzniku občana na dôchodok. Hypotekárny úver je financovaný prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov (HZL). Zdroje na poskytovanie úveru banka získava z výnosu predaja hypotekárnych záložných listov [3].

Poskytovanie hypotekárnych úverov na Slovensku bolo upravené novelou Zákona o bankách č.21/1992 Zb. zákonom č. 58/1996 Z.z., ktorý bol schválený 31.1.1996 s účinnosťou od 1. marca 1996. Zákon o bankách vymedzuje použitie hypotekárneho úveru výlučne na oblasť získania alebo opravy nehnuteľnosti - rodinného domu do osobného vlastníctva, na výstavbu, modernizáciu alebo rekonštrukciu, na kúpu pozemku, resp. vysporiadanie dedičských a spoluvlastníckych vzťahov a pod. Hypotekárne úvery je možné využiť aj na podnikateľské účely ako je výstavba podnikateľských priestorov, nájomných a administratívnych budov, resp. zakúpenie pozemku. Na základe súčasnej právnej úpravy v Slovenskej republike je možné hypotekárny úver poskytnúť maximálne do výšky 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti určenej bankou na základe ocenenia znalcom. Poskytnutie úveru je podmienené zabezpečením tuzemskou nehnuteľnosťou a preukázaním dostatočného príjmu na splácanie úveru a úrokov. Dôsledkom toho, že hypotekárne úvery boli čiastočne legislatívne upravené až novelou zákona v marci 1996 je, že hypotekárny úver nebol na Slovensku v žiadnej forme poskytnutý od roku 1948.

Hypotekárny úver mohol byť poskytovaný aj z primárnych vkladov v bankách, čo umožňovalo vloženie slova „prevažne“ do textu zákona o bankách, (hypotekárny úver je financovaný prevažne zo zdrojov získaných emisiou hypotekárnych záložných listov). Slovo „prevažne“ znamenalo, že aspoň 50 % zdrojov hypotekárnej banky predstavujú zdroje získané vydávaním hypotekárnych záložných listov. Predtým bolo v zákone slovo „najmä“, čo znamenalo, že hypotekárne úvery sa môžu poskytovať aj z primárnych vkladov. V súčasnosti platí úprava, ktorá hovorí, že hypotekárne úvery sa poskytujú zo zdrojov získaných emisiou záložných listov, pričom až 90 % zdrojov má byť z hypotekárnych záložných listov (obr.).



Obr. Hypotekárny úver založený na princípe emisie HZL

Zdroj: (Horvátová, E., a kol. (2003): Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR. Bratislava: Ekonóm).

V bankovom systéme každej krajiny majú hypotekárne banky osobitné postavenie. Plnia úlohu sprostredkovateľa medzi investormi, ktorí chcú umiestniť svoje voľné peňažné zdroje, a medzi tými, čo chcú získať kapitál na investície. Hypotekárne banky vykonávajú zväčša bezpečné transakcie a aj to, len v limitovanom rozsahu, preto majú vo všeobecnosti mimoriadnu dôveru. Pri každom úverovom obchode skúmajú tieto banky podstatu a výnosnosť majetku, ktorým sa zabezpečuje hypotekárny úver a okrem toho posudzujú aj príjmy a celkovú finančnú pozíciu žiadateľov o pôžičku. Znižujú tak rizikovosť úverových obchodov a zároveň zabezpečujú ochranu investorov. O silnej pozícii hypotekárnych bánk svedčí ich významné postavenie na kapitálovom trhu.

Za nehnuteľnosti sú považované pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Pozemky majú charakter nehnuteľnosti vždy bez ohľadu na výmeru a určenie. Stavba nie je súčasťou pozemku a preto sa v katastri nehnuteľností eviduje osobitne.

Sekundárny hypotekárny trh zahŕňa predaj hypotekárnych úverov alebo hypotekárnych cenných papierov istených špeciálnymi poolmi (skupinami) hypoték. Základným aspektom je transfer rizík a vlastníctva hypotekárnych úverov na tretiu stranu. Významným momentom pre etablovanie sa špecializovaných inštitúcií na sekundárnom trhu bola snaha zvýšiť ponuku hypotekárnych úverov, ktoré sú určené predovšetkým na zabezpečenie potrieb bývania[4].

Vo viacerých krajinách existujú tzv. vládne resp. vládou podporované inštitúcie, ktorých úlohou je sprostredkovať pohyb finančných zdrojov na primárny trh. Emitujú hypotekárne cenné papiere na kapitálovom trhu a takto získané dočasne voľné finančné zdroje používajú na refinancovanie portfólií hypotekárnych veriteľov, resp. poskytujú garancie a poistenie hypoték.

Zabezpečovanie pôžičiek prostriedkami zálohu hmotného majetku je dobre známy pojem, pričom najrozšírenejším nástrojom zabezpečenia pôžičiek je hypotéka. Je to zaťaženie majetku v takej výške, aby bola uspokojená pohľadávka hypotekárneho veriteľa voči dlžníkovi. Zaťaženie majetku sa zaznamenáva do pozemkovej knihy. V prípade neúspechu oprávňuje veriteľov k preferenčnému vysporiadaniu vyplývajúceho zo súdneho nariadenia o predaji. Vytváranie hypotekárnych oprávnení je zaznamenávané v pozemkovom alebo hypotekárnom registri.

Pôžičky na majetok možno zahrnúť do krytia hypotekárnych dlhopisov. Zabezpečenie (zaistenie) prostredníctvom hypotéky možno upraviť prostriedkami dodatočnej záruky, ako sú garancie verejných autorít (úradov), garancie úverových inštitúcií a poistenie majetku. Z pohľadu hypotekárnych bán sa kladie dôraz na zaistenie úverovania majetkom. Banky skúmajú podstatu a výnosnosť majetku. Navyše banky posudzujú príjem a celkovú výšku finančnej pozície žiadateľa o pôžičku.

Niektoré druhy majetku nemožno brať do zálohy, najmä tie, ktorých hodnota sa znižuje v procese ich využívania (uhoľné bane, šachty, lomy,...).

Podobné ustanovenia sa týkajú pôžičiek na stavebné pozemky a nedokončenú výstavbu. V minulosti sa napr. nedokončené stavby nemohli využívať ako záloh. V súčasnosti je možné pôžičky uvoľňovať podľa pokračujúcich stavebných prác. V Nemecku a Rakúsku sú limity na tieto účely: hypotekárne úvery na stavebné pozemky a nedokončené stavby nemôžu tvoriť viac ako 10% z celkových hypotekárnych pohľadávok.

Všeobecne platí, že efektívny rozvoj hypotekárneho úverového trhu a trhu s hypotekárnymi dlhopismi je podmienený existenciou fungujúceho kapitálového trhu (vrátane sekundárneho), postupným odstraňovaním legislatívnych bariér. Významnú úlohu zohrávajú aj ekonomické faktory ako napr. štruktúra úrokových sadzieb, veľkosť a štruktúra finančných trhov pre umiestnenie hypotekárnych dlhopisov.

Hypotekárne záložné listy

Hypotekárny záložný list (HZL) je podľa Zákona o dlhopisoch špeciálny druh verejne obchodovateľného dlhopisu. Jeho názov je chránený zákonom. Menovitá hodnota, vrátane výnosov je krytá pohľadávkami z hypotekárnych úverov a zdroje získané jeho predajom sú účelovo určené na refinancovanie hypotekárnych úverov. Hypotekárny záložný list sa považuje za európsky finančný produkt par excellence. Základ spočíva v gréckej hypotéke, v talianskych a holandských dlhopisoch. HZL je cenný papier s pevným výnosom, krytý skupinami prvotriednych aktív – hypotekárnymi úvermi. Príslušné aktíva po celú dobu splatnosti zostávajú v bilancii emitentov – univerzálnych resp. špecializovaných bánk, ktorí sú zodpovední za ich riadnu obsluhu.

Počas historického vývoja sa vyvinulo niekoľko *modelov* hypotekárneho financovania. Pre európske krajiny sú charakteristické dva základné[5]:

1. Klasický - podstata ktorého spočíva v (re)financovaní hypotekárnych úverov z rôznych druhov vkladov.
2. Model hypotekárnych záložných listov – je postavený výlučne (v značnej miere) na získavaní finančných zdrojov pre poskytovanie hypotekárnych úverov z emisií a predajov špeciálnych druhov dlhopisov – hypotekárnych záložných listov (HZL) na kapitálových trhoch. Ich typickými nákupcami sú inštitúcie s dlhodobými finančnými zdrojmi – inštitucionálni investori, ako napr. poisťovacie spoločnosti, dôchodkové fondy, investičné fondy². Emisie hypotekárnych záložných listov môžu byť úspešné vtedy, ak aj im prinesú určité výhody. Investori by z nich mali mať minimálne také výnosy, aké môžu získať pri iných formách investovania. Pri záložných listoch by teda mala byť zaručená taká likvidita, ktorá je porovnateľná so štátnymi dlhopismi alebo štátnymi pokladničnými poukážkami. Investor musí mať istotu, že záložné listy môže predat' za nákupnú cenu a určitý výnos kedykoľvek, t.j. skôr než za 20 alebo 30 rokov. Úroková miera hypotekárneho úveru závisí od úrokov, ktoré banka vyplatí za nákup hypotekárnych záložných listov.

Hypotekárny dlhopis je charakterizovaný na základe dvoch, od seba neoddeliteľných aspektov: ekonomického a právneho. Z ekonomického pohľadu sa tento finančný nástroj chápe ako spôsob refinancovania investičných pôžičiek, z pohľadu právneho je to typ dlhopisu emitovaný úverovými inštitúciami na základe pôžičiek zaistených hypotékami na nehnuteľný majetok. Teda na rozdiel od klasicky chápaného depozitného systému dochádza k modifikovanému spôsobu obstarávania a zvyšovania zdrojov banky a to emisiami a predajom špeciálnych banových dlhopisov - HZL na kapitálových trhoch.

Pre hypotekárny dlhopis je charakteristické to, čo ho odlišuje od iných dlhopisov vydávaných bankami, resp. finančnými inštitúciami, že sa emituje na základe právneho ustanovenia (zákona). Tento jav možno vysvetliť; po prvé, čiastočne s využitím historických skúseností, keďže zakladanie hypotekárnych bánk v 18. a 19. storočí často stimuloval štát, po druhé, snahou jednotlivých štátov bolo a je vytvoriť lukratívne, dôveryhodné podmienky pre tieto dlhopisy, ktoré sú významné pre investičné aktivity a činnosti kapitálového trhu v rámci národných ekonomík, po tretie, preferenčné právo držiteľov dlhopisov v prípade

² Zaujímavý je severoamerický systém (USA, Kanada), kde je vysoko rozvinutý sekundárny hypotekárny trh, ktorý zahŕňa emisiu a predaj hypotekárnych cenných papierov istených špeciálnymi skupinami (tzv. poolmi) hypotekárnych úverov. Tento proces je známy pod názvom sekuritizácia aktív – hypotekárnych úverov. Základným cieľom je transfer rizík a "vlastníctva" hypotekárnych úverov na tretiu stranu. Depozitné inštitúcie (komerčné banky, sporiteľne) a hypotekárne bankové spoločnosti predajom hypotekárnych úverov získavajú finančné zdroje, ktoré slúžia na poskytnutie nových úverov. Na primárnom trhu sa posilňuje likvidita, kontinuálnosť ako aj bezpečnosť financovania nehnuteľností. Úlohou vládnych, vládou podporovaných inštitúcií je okrem sprostredkovania pohybu zdrojov na primárny trh, poskytovať aj poistenie alebo garancie na úvery. Najväčšími inštitúciami na sekundárnom trhu v USA sú Fannie a Freddie Mac.

bankrotu je upravené špeciálnymi úpravami (napr. zákonom o bankrote). Emisia hypotekárnych dlhopisov je zákonne upravená v Dánsku, SRN, Grécku, Taliansku, Portugalsku, Španielsku, Nórsku, Rakúsku a Švajčiarsku. Vo Francúzsku nariadenie z 28. februára 1852 a naň nadväzujúce ustanovenia veľmi podrobne regulujú obchody hypotekárnych bánk a platia dodnes. V Holandsku hypotekárne banky od roku 1979 boli explicitne zahrnuté pod dohľad úverového sektora, na druhej strane definícia aktivít hypotekárnych bánk sa riadila rozhodnutím, podľa ktorého sa demarkačná čiara kládla len medzi dlhodobé aktivity hypotekárnych bánk a krátkodobé aktivity komerčných bánk. Počnúc rokom 1992 bolo zrušené právne odlišenie medzi hypotekárnymi a inými úverovými inštitúciami.

V niektorých krajinách sú informácie určené pre investorov upravené zákonom. Napr. v prípade Nemecka a Rakúska súkromné hypotekárne banky a švajčiarske centrálné hypotekárne banky musia označovať hypotekárne dlhopisy názvom "Pfandbrief". Základné podmienky ako doba splatnosti, splácanie (umorovanie) a nominálna hodnota musia byť uvedené v potvrdení - certifikáte (Nemecko, Grécko, Taliansko, Španielsko, Rakúsko a Švajčiarsko). V iných štátoch nejestvujú špeciálne právne ustanovenia, ale informácie pre investorov vychádzajú zo všeobecných princípov a tieto obsahujú podstatné podmienky emisie.

Hypotekárny úver (HÚ)	Hypotekárny záložný list (HZL)
<ul style="list-style-type: none"> • dlhodobý úver s lehotou splatnosti min. 5 rokov • reálne zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti • účelovo určený na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností • financovaný (refinancovaný) prostredníctvom vydávania a predaja HZL • poskytovať HÚ (re)financované horeuvedeným spôsobom môžu iba tie banky, ktoré získajú povolenie na ich realizáciu • koeficient miery bezpečnosti, krytia HÚ nehnuteľnosťami je zákonne stanovený na 0,6 (resp. pomer úveru k hodnote (cene) nehnuteľnosti je 60 %) • hodnotu nehnuteľnosti určí licencovaná banka na základe celkového posúdenia nehnuteľností • HÚ nesmie byť zabezpečený nehnuteľnosťou, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby, resp. nesmie existovať obmedzenie prevodu nehnuteľnosti • banka, ktorá vykonáva hypotekárne obchody môže dočasne voľné finančné zdroje získané z hypoobchodov uložiť v banke (pobočke zahraničnej banky) so sídlom v SR, použiť na nákup HZL, kom. obligácií vydaných inou bankou, pokl. poukážok NBS, ŠPP • zoznam a rozsah HÚ, ktoré slúžia na krytie HZL musí banka evidovať vo svojom registri hypoték • NBS po dohode s MF na návrh banky vymenováva hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, ktorého úlohou je vykonávať dozor nad hypotekárnymi obchodmi 	<ul style="list-style-type: none"> • je osobitný, verejne obchodovateľný dlhopis • názov je chránený zákonom, tento dlhopis musí mať označenie "hypotekárny záložný list" • menovitá hodnota, vrátane výnosov, je krytá pohľadávkami z HÚ • zdroje získané z predaja HZL sú účelovo určené na (re)financovanie hypotekárnych úverov • HZL môžu vydávať tie banky, ktoré získajú povolenie na vykonávanie hypotekárnych obchodov • princíp krytia - tzv. riadne krytie - na krytie vydaných HZL možno použiť len pohľadávky z HÚ, ktoré nepresahujú 60 % hodnoty založenej nehnuteľnosti; • tzv. náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami (vklady v NBS, pokladničné poukážky NBS, vklady v bankách, hotovosť, štátne dlhopisy, ŠPP, HZL, komunálne obligácie vydané inými bankami) • dočasné hypotekárne záložné listy môže banka emitovať do šiestich mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na vykonávanie hypoobchodov na základe rozhodnutia valného zhromaždenia do výšky 50 % základného imania banky, pričom je povinná do 1 roka od ich emitovania vymeniť ich za HZL definované vyššie

Tab. : Základné charakteristiky hypotekárneho úveru a HZL

Zdroj: (Horvátová, E., a kol. (2003): Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR. Bratislava: Ekonóm).

Úroková sadzba hypotekárneho úveru

Bankové inštitúcie ponúkajú v súčasnosti rôzne možnosti úrokovej sadzby, z ktorých si klient môže vybrať:

- pohyblivú – variabilnú úrokovú sadzbu, ktorá je zaujímavá hlavne preto, že je o niečo nižšia ako fixná
- pevnú - fixnú na 1, 3, 4, 5, 10, 15 alebo 20 rokov (nie všetky banky ponúkajú všetky možnosti) – pri tomto type úrokovej sadzby má klient istotu, že počas stanoveného obdobia fixácie sa úroková sadzba nebude meniť.

Fixné úročenie predstavuje výhodu pre banku v prípade očakávaného znižovania úrokových sadzieb. Variabilné úročenie predstavuje výhodu pre banku v opačnom prípade, teda pri očakávaní zvýšenia úrokových sadzieb.

Postoje dlžníka sú opačné. Pre klienta je fixné úročenie výhodou v prípade, ak banky zvýšia úrokové sadzby. Prevládajúcou formou realizácie hypotekárnych úverov je fixné úročenie spojené s anuitnými splátkami.

Hypotekárnym úverom s fixnou úrokovou sadzbou vyhovuje stabilné ekonomické prostredie. Z hľadiska rizikovosti aktív a pasív sú najmenej vhodné v období, keď krátkodobé úrokové sadzby prevyšujú dlhodobé úrokové sadzby.

Hypotéky s fixným úročením predstavujú riziko v súvislosti so zmenami úrokových sadzieb akéhokoľvek druhu, pretože banka je vždy v pozícii dlžníka aj veriteľa. Banka nemá možnosť pružne kopírovať vývoj na kapitálovom a úverovom trhu. Ak rastú úrokové sadzby, banka stráca na tom, že má poskytnuté úvery s nižšou úrokovou sadzbou, ak úrokové sadzby klesajú, možnosť straty súvisí s tým, že banka má vyššie náklady v súvislosti so skôr získanými zdrojmi. Pri analýzach rizika vyplývajúceho z rizika úrokovej miery je však potrebné posudzovať aj splatnosť záväzkov a pohľadávok.

Hypotéka s fixným úročením sa zvyčajne spája so zákazom predčasného splatenia úveru. Vzhľadom na postoje dlžníka k riziku dlžník často preferuje práve túto formu úročenia. Medzi výhody tejto formy v zahraničí patrí možnosť obchodovania s týmto druhom hypotéky na sekundárnom trhu.

Pri poskytovaní hypotekárnych úverov s variabilnou úrokovou sadzbou prenáša banka riziko vývoja úrokovej sadzby na klienta. Variabilita úrokovej sadzby je odvodená buď od dohodnutej referenčnej sadzby („zavesenie sa“ na istý typ sadzby), alebo sa upravuje na základe indexovej metódy v závislosti napríklad od vývoja inflácie. Variabilná úroková sadzba teoreticky nevylučuje možnosť predčasného splatenia úveru, obvykle je spojená s možnosťou zmeny frekvencie splácania či so zmenou výšky splátok.

Zvláštnym druhom úročenia hypotekárneho úveru je fixovanie úrokových podmienok na isté obdobie. Pri aktualizácii fixného úročenia na nové obdobie sa dlžník má právo rozhodnúť, či prijme podmienky, alebo splatí úver. Aktualizácia úrokových podmienok sa uskutočňuje na základe tých úrokových sadzieb, za akých sa v danom období poskytujú nové fixné úročené úvery. Uvedený spôsob úročenia patrí medzi hypotéky s variabilným úročením.

Otázky citlivosti zdrojov na podmienky jednotlivých trhov vysvetľujú aj niektoré prípady preferencií spotrebiteľov. Napríklad v období, v ktorom dochádza k poklesu úrokových sadzieb, poskytujú výhodnejšie hypotekárne úvery (klasický HÚ) sporiteľne na báze primárnych zdrojov. V opačnom prípade, ak sú krátkodobé primárne zdroje drahé, výhodnejšie hypotekárne úvery poskytujú hypotekárne banky na báze zdrojov z HZL. Uvedená skutočnosť vysvetľuje aj paradoxnú situáciu, že hypotekárny úver, ktorý sa všeobecne považuje za drahý komerčný produkt, sa v podmienkach enormného nárastu úrokových sadzieb z krátkodobých zdrojov stáva dokonca výhodným.

Z hľadiska aktuálnosti a možnosti využitia si zasluhujú pozornosť najmä balónové hypotekárne úvery, rolujúce hypotéky, hypotéky s postupne zvyšovanými splátkami ako aj obrátené hypotéky.

- balónové hypotekárne úvery – sú založené na využití vlastností umorovateľa. Používa sa pri nich umorovateľ na dlhšie obdobie pre pôžičku s kratšou dobou splatnosti. V tomto dôsledku na konci obdobia vzniká nesplatená časť úveru, ktorá sa nazýva „balón“. Táto časť úveru sa buď splatí jednorazovo, alebo sa poskytne na jej splatenie ďalší hypotekárny úver.
- rolujúce hypotéky – dlhodobá pôžička refinancovaná krátkodobými zdrojmi. Vysoké úrokové riziko si vyžaduje prehodnocovanie úrokovej sadzby z úveru v určitých časových intervaloch, napríklad raz za 5 rokov.
- hypotéka s postupne zvyšovanými splátkami – predpokladá existenciu klientov, ktorých finančná situácia sa bude postupne zlepšovať. Vzhľadom na vysoké riziko si vyžaduje dodatočné záruky alebo poistenie.
- obrátené hypotéky – ide o prípady, keď majitelia nehnuteľností preferujú čerpanie finančných súm spojených so znižovaním majetkového podielu na danej nehnuteľnosti. Predstavuje to istý spôsob zabezpečenia sa v starobe.

Predčasné splatenie hypotekárneho úveru, otvorený a uzavretý hypotekárny systém

Teória hypotekárneho bankovníctva v zásade nepripúšťa možnosť predčasného splatenia hypotekárneho úveru. Súvisí to s rizikom, že v obdobiach charakterizovaných klesajúcimi úrokovými sadzbami by veľké množstvo klientov malo záujem predčasne splatiť hypotéku a čerpať novú s výhodnejšími podmienkami. Banka však nemá možnosť predčasne splatiť hypotekárne záložné listy a ako najvyššie riziko hypotekárnej banky je definované riziko neumiestnenia jej zdrojov. Vtedy by banka musela platiť výnosy majiteľom záložných listov, ale sama by nemala výnosy z hypotekárnych úverov. Pravidlá hypotekárneho bankovníctva sú v zásade nastavené tak, aby sa eliminovalo riziko straty hypotekárnej banky na minimum.

Niektoré prvky hypotekárneho systému môžu viesť k negatívnej amortizácii t. j. k ustavičnému nárastu dlžnej sumy. Aby sa zachovalo postavenie klienta v rámci primeraného rizika, musí mať možnosť „vystúpiť“ z uvedeného vzťahu. Kľúčom na stanovenie výnimiek zo zákazu predčasného splatenia je odpoveď na otázku, či klient vopred vedel o podmienkach, ktoré súvisia s úverovým vzťahom v budúcnosti, alebo úverový vzťah môže viesť k novým skutočnostiam. Zavedenie terminológie uzavretý a otvorený hypotekárny systém umožňuje definovať tie prípady, keď je resp. nie je možné predčasné splatenie hypotéky. V prvom prípade (uzavretý systém, fixné hypotéky) sa aplikuje zákaz predčasného splatenia hypotéky a v druhom prípade (otvorený systém, variabilné hypotéky) je predčasné splatenie možné, a preto všetky formy otvoreného hypotekárneho úveru musia mať klauzulu o možnosti predčasného splatenia hypotekárneho úveru.

Uzavretý hypotekárny systém charakterizuje pevne stanovené obdobie, na ktoré sa hypotekárny úver poskytuje, presne stanovený splátkový kalendár, čo je možné iba vtedy, ak je stanovená fixná úroková sadzba a presne vymedzená frekvencia splátok. Ak jedna z týchto podmienok nie je dodržaná, nemožno presne stanoviť dĺžku trvania úverového vzťahu a vznikajú tzv. otvorené hypotekárne systémy.

Otvorený hypotekárny systém zahŕňa všetky formy hypotekárnych úverov, pri ktorých z určitého dôvodu nemožno presne stanoviť splátkový kalendár.

Dôvodmi otvorenosti hypotekárneho systému môžu byť:

1. variabilná úroková sadzba,
2. možnosť zmeny frekvencie splátok (zrýchlenie, spomalenie splácania),

3. stanovenie minimálnej výšky anuitnej splátky, možnosť splácania vyššími splátkami.

Otvorený hypotekárny systém vzniká dokonca aj pri fixnom úročení a presne definovanej frekvencii splátok, ak sa stanovená anuitná splátka považuje za minimálnu hranicu. Z toho vyplýva, že v prípade otvoreného úverového systému je možné pripustiť predčasné splatenie úveru, ale v prípade uzavretého úverového systému je namieste predčasné splatenie úveru nepovoliť.

Trhové následky

Ako na každom trhu, cena produktu závisí od ponuky a dopytu. V prípade hypoték sa cena hypotéky najčastejšie vytvára podľa "efektívnej" úrokovej sadzby v hypotekárnej zmluve, ktorá zahŕňa zmluvnú úrokovú sadzbu a všetky zálohové platby spojené s pôžičkou. Čím nižšia je efektívna úroková sadzba súvisiaca so sadzbou, ktorú platí väčšina úveruschopných požičiavajúcich si osôb, tým lepší je finančný systém bytovej výstavby. Veľmi dôležité sú kladné reálne úrokové sadzby na pritiahnutie investičných fondov. Kvalita finančného systému bytovej výstavby sa môže merať aj podľa skupiny požičiavateľov, ktorí majú prístup k dlhodobým hypotekám a podľa dôležitosti vládnych dotácií - čím je širší okruh obslužených požičiavateľov a čím je nižšia dôležitosť dotácií, tým lepší je tento systém.

Zriadenie záložného práva a jeho relizácia

Neoddeliteľnou súčasťou hypotekárneho úverovania je problematika zábezpeky (záložné právo) hypotekárneho úveru. Záložné právo definované na základe Občianskeho zákonníka slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade ich riadneho a včasného neplnenia je peňažný ústav ako záložný veriteľ, oprávnený domáhať sa uspokojenia zo založenej veci. Záložný veriteľ môže pri výkone svojho práva predať záloh - nehnuteľnosť vo verejnej dražbe. Záložcu, t.j. dlžníka na to musí upozorniť. Účelom záložného práva je iba zabezpečiť pohľadávku, preto záložné právo nemôže samo osebe existovať. Je závislé od vzniku a trvania pohľadávky. V prípade súhlasu peňažného ústavu, zabezpečením hypotekárneho úveru môže byť aj pripravovaná stavba, resp. stavba už rozostavaná (čo vzhľadom na súčasné ekonomické možnosti väčšiny mladých ľudí je možné považovať za pozitívum), pričom občan musí v takomto prípade predložiť list vlastníctva k pozemku, ktorý je v jeho vlastníctve a na ktorom bude predmetná buduca stavba realizovaná. V prípade, že stavba je už rozostavaná, je potrebné predložiť list vlastníctva so zapísanou rozostavanou stavbou. Nehnuteľnosť, ktorá má byť garanciou hypotekárneho úveru, musí byť na realitnom trhu dobre prenajímateľná resp. predajná a zároveň musí byť poistená pre prípad poškodenia, zničenia alebo inak spôsobenej škody počas celého obdobia trvania úverového vzťahu. V prípade, že počas úverového vzťahu občana s príslušným peňažným ústavom dôjde zo strany občana k porušeniu povinností vyplývajúcich z úverovej zmluvy, požiada peňažný ústav dlžníka o splatenie celej výšky hypotekárneho úveru a to pred uplynutím dohodnutej lehoty splatnosti vrátane úrokov a príslušnými poplatkami. Jedná sa najmä o nasledovné prípady:

- ak dlžník bez predchádzajúceho súhlasu peňažného ústavu prevedie nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zábezpeky hypotekárneho úveru, na inú osobu – nového vlastníka,
- poskytnutý hypotekárny úver je použitý na iný účel,
- ak dlžník načas nespláca anuity na základe schváleného splátkového kalendára resp. z iných dôvodov uvedených v zmluve o hypotekárnom úvere.

K realizácii záložného práva pristupuje peňažný ústav v prípade, ak dlžník nemôže splatiť svoju pohľadávku. To znamená, že záložné právo môže byť realizované niekoľkými spôsobmi s účelom najefektívnejšieho výsledku pre daný peňažný ústav s dôrazom na

najkratší čas a maximálnu možnú realizovateľnú cenu predaja. Realizácia záložného práva môže byť vykonaná:

- verejnou dražbou,
- predajom nehnuteľnosti prostredníctvom realitnej firmy,
- predajom z voľnej ruky, pričom výťažok z predaja je použitý na úhradu nákladov spojených s predajom nehnuteľnosti a uspokojením pohľadávky peňažného ústavu z poskytnutého hypotekárneho úveru. Zvyšok výťažku, ktorý vznikne ako rozdiel medzi výťažkom a odpočítaním predchádzajúcich položiek, bude bezodkladne odovzdaný dlžníkovi.

Jedným z najväčších problémov v súčasnosti je fakt, že tu neexistuje účinný systém zabezpečovacieho práva banky (hypotéka „prvej triedy“, pričom hypotéka prvej kvality v Nemecku znamená, že pohľadávky banky sú uspokojované pred daňovými a mzdovými). To znamená, že hoci banka nebude brať do zálohu nehnuteľnosti so záložným právom v prospech tretej osoby, v prípade krachu dlžníka má právo byť uspokojená ako prvá v poradí zo záložných práv. V praxi sú totiž v zmysle zákona o konkurze a vyrovnaní prednostne uspokojované daňové a mzdové nároky. Celý proces dohodovacieho konania neúmerne zaťažuje súdy, nehovoriac o vysokých nákladoch a miere úspešnosti ukončených prípadov.

Riziká hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov a ich eliminácia

Z hľadiska posudzovania ponuky hypotekárnych produktov je treba brať do úvahy aspekt efektívnej alokácie úverov a rizík – predovšetkým riziko spojené s úrokovou mierou. Úverové riziko je spojené s výškou hypotekárneho úveru k hodnote nehnuteľností a výškou splátok k príjmu. Jeho prenos na tretiu stranu s využitím rôznych poisťovacích schém hypotekárnych úverov sa využíva predovšetkým v Holandsku, Írsku a vo Veľkej Británii. Dlžník môže získať rizikovejší úver, pričom pomer úveru k hodnote nehnuteľnosti v mnohých prípadoch dosahuje vysokú úroveň (80-100%), ale úver musí byť poistený u súkromnej poisťovacej spoločnosti (Írsko a Veľká Británia) alebo u vládnej agentúry (Holandsko). Na jednej strane poistením hypoték sa zvyšujú možnosti získať úver, na druhej strane však je komplikované porovnávanie a výber vhodného produktu.

Úverové riziko resp. jeho alokácia je determinované prispôbovaním sa hypotekárnej úrokovej sadzby k vývoju a aktuálnej situácii úrokových sadzieb na trhu. Zvyšovanie splátok, ku ktorému môže dôjsť napr. pri produktoch s variabilnou úrokovou sadzbou, zvyšuje riziko nesplácania úveru, ktoré je tým vyššie, čím častejšie dochádza k zmenám úrokovej sadzby [6].

s dlhodobou fixnou úrokovou sadzbou – fixovaná na 5 až 30 rokov	Francúzsko (15 rokov), Dánsko (20 a 30 rokov) , Nemecko (do 10 rokov), Grécko, Taliansko
so strednodobou fixnou úrokovou sadzbou – fixovaná na 2-5 rokov	Belgicko, Holandsko, Nemecko, Veľká Británia, Írsko
s variabilnou úrokovou sadzbou – prispôsobovaná na základe periodickej bázy (napr. ročnej) a stanoveného indexu	Taliansko, Španielsko, Portugalsko, Francúzsko, Nórsko
s revidovanou úrokovou sadzbou – prispôsobovaná, resp. upravovaná na základe rozhodnutia veriteľa, v úverovej zmluve nie je stanovený žiadny index pre určenie „novej“ úrokovej sadzby	Veľká Británia, Írsko

Tab. : Typy hypotekárnych úverových produktov – hypoték využívaných na európskom hypotekárnom trhu

Na druhej strane však platí aj opačný vzťah, že nižšia frekvencia v zmenách úrokovej sadzby zvyšuje riziko hypotekárneho veriteľa. Hypotekárne úverové produkty využívané na európskom hypotekárnom trhu sú uvedené vo vyššie uvedenej tabuľke. Výpočet úrokových sadzieb nie je jednotný, čo súvisí hlavne s využívaním rôznych druhov produktov na konkrétnych trhoch v konkrétnych krajinách.

Zdroje financovania hypotekárnych úverov

Zvláštnu pozornosť je potrebné venovať otázkam získavania dlhodobých zdrojov financovania hypotekárnych úverov. Hypotekárne úvery patria vo všetkých krajinách s vyspelou trhovou ekonomikou k najvýznamnejším zdrojom financovania bytovej výstavby. Dôvodom je cena požičiavaných peňazí, t.j. výhodná úroková miera za poskytnutý úver, ktorá vo všeobecnosti závisí od toho, za akú cenu získa banka zdroje na poskytovanie úverov. Tieto zdroje banka nadobúda z emisie hypotekárnych záložných listov. Výška úrokových mier závisí aj od úrokovej politiky banky, situácie na peňažnom a kapitálovom trhu, konkurencie a pod. Treba skonštatovať, že úroková miera rozhodujúcou mierou ovplyvňuje celkové budúce náklady investora bytovej výstavby. Tieto úvery sú pomerne výhodné pre obe strany. Poskytujú ich väčšinou banky, ktoré sú špecializované výlučne na túto činnosť, a to na obdobie 20 až 30 rokov.

Zákonná úprava na Slovensku uvažuje len s jedinou formou získavania zdrojov na poskytovanie hypotekárnych úverov a to emisiu záložných listov. Ďalšou z možností je zavedenie povinného odkúpenia hypotekárnych úpisov z časti prostriedkov dôchodkového poistenia, čím dôjde ku kapitalizácii týchto prostriedkov. Toto opatrenie by malo byť priechodné a platiť dovtedy, pokiaľ sa sekundárny hypotekárny trh dostatočne nerozbehne. Skôr ako bude možné podobné opatrenie presadiť do praxe, je nutné čo najskôr začať aj s kapitalizáciou fondov dôchodkového poistenia. Na to, aby iné finančné organizácie mali záujem investovať svoje dlhodobé zdroje do nákupu hypotekárnych úverov, je možné im dať úľavy dane z príjmu.

Transakčné náklady

Hypotekárne úverové produkty sú spojené s ďalšími dodatočnými transakčnými nákladmi, ktoré zdražujú daný produkt. Jedná sa najmä o poplatky spojené s ocenením nehnuteľnosti, notárske poplatky za vklad záložného práva do pozemkového registra (katastra), rôzne administratívne poplatky, poistenie hypotekárneho úveru, a pod. Napr. poplatok za zaregistrovanie záložnej zmluvy a notárske poplatky sa pohybujú v rozpätí od 0,4% (Holandsko) až po 4% (Belgicko) z výšky hypotekárneho úveru [7].

Schválená novela Zákona o bankách s účinnosťou od 1.1.2002 umožnila zvýšiť poskytnutie hypotekárneho úveru na 70% akceptovanej hodnoty založenej nehnuteľnosti (v porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou je to teda zvýšenie o 10%). Táto cena závisí však od znaleckého posudku vypracovaného znalcom banky a jej vlastného uváženia. To znamená, že ak by sa jej riziko poskytnutia 70% založenej nehnuteľnosti zdalo príliš vysoké, môže ho eliminovať nižším ocenením.

1.1. Zásady hypotekárneho financovania

Základné zásady hypotekárneho financovania vychádzajú z požiadavky na bezpečnosť a stabilitu hypotekárneho bankovníctva. To znamená, že sú stanovené určité pravidlá, ktoré ochraňujú investorov, nakupujúcich hypotekárne cenné papiere (konkrétne názvy cenných papierov v jednotlivých krajinách môžu byť rôzne), ďalej sa sústreďujú na ochranu stability hypotekárnej banky pred úpadkom.

Základné pravidlo hypotekárneho bankovníctva vyjadruje vzťah:

$$\sum \text{HU} \geq \sum \text{HCP} + t \geq \sum \text{N} \cdot k$$

kde: $\sum \text{HU}$ = suma hypotekárnych úverov,
 $\sum \text{HCP}$ = objem emitovaných hypotekárnych cenných papierov,
 t = tolerancia, odchýlka od požiadavky, resp. výška náhradného krytia,
 $\sum \text{N}$ = suma hodnôt založených nehnuteľností,
 k = koeficient, vyjadruje koľko percent hodnoty nehnuteľnosti predstavuje hypotekárny úver.

Prvá časť, $\sum \text{HU} \geq \sum \text{HCP} + t$, vyjadruje požiadavku krytia hypotekárnych cenných papierov hypotekárnymi úvermi. Hypotekárne cenné papiere sú tu kryté aktívami hypotekárnej banky, teda hypotekárnymi úvermi. Opačná logická väzba by viedla k rozsiahlym chybám a problémom fungovania hypotekárneho bankovníctva.

Je tu definovaná aj kvantitatívna požiadavka, ktorá stanovuje, že suma hypotekárnych úverov je väčšia, nanajvýš rovná objemu emitovaných hypotekárnych cenných papierov plus tolerancia, ktorá súvisí s náhradným krytím. Z hľadiska uvedenej požiadavky by bolo chybou, keby mala hypotekárna banka viac emitovaných cenných papierov, ako má poskytnutých hypotekárnych úverov. Časť hypotekárnych cenných papierov by nebola krytá hypotekárnymi úvermi. Majitelia cenných papierov majú najvyššiu mieru záruk, že prostriedky, ktoré poskytnú banke nákupom cenných papierov budú vhodne zhodnotené vtedy, keď banka tieto prostriedky poskytne ako hypotekárne úvery.

Preto sa za riadne krytie hypotekárnych cenných papierov považujú pohľadávky hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov.

Keďže v praxi je ťažké zabezpečiť, aby banka okamžite ako vydá cenné papiere, poskytla aj hypotekárne úvery, pravidlo pripúšťa aj náhradné krytie cenných papierov. Ide o to, že ak už banka nemohla všetky zdroje získané emisiou cenných papierov poskytnúť ako

hypotekárne úvery, tak nech tieto zdroje investuje aspoň bezpečne, hoci s nižším výnosom, než je pri hypotekárnom úvere. Náhradné krytie je však kvantitatívne obmedzené, v rôznych krajinách sa pohybuje v rozpätí od 10 do 30 %. Konkrétne formy náhradného krytia cenných papierov predstavuje napríklad nákup štátnych pokladničných poukážok, vklady v iných bankách, nákup pokladničných poukážok centrálnej banky, hypotekárnych cenných papierov iných bánk a iné.

Kvantitatívne obmedzenie pre náhradné krytie sa zdôvodňuje tým, že keby banka použila všetky zdroje získané emisiou hypotekárnych cenných papierov na náhradné krytie, s vysokou pravdepodobnosťou by dosiahla stratu.

Druhá časť pravidla, $\sum \text{HCP} + t \geq \sum N \cdot k$, vyjadruje požiadavku, že na riadne krytie hypotekárnych cenných papierov je určená časť úverov, vyjadrená koeficientom k .

V jednotlivých krajinách sa koeficient pohybuje v rozpätí od 0,5 do 1, nazýva sa ako koeficient akceptovateľnosti, LTV (Loan to Value) pomer a podobne. Vyjadruje výšku úveru v pomere k hodnote založenej nehnuteľnosti.

Ďalšie pravidlá hypotekárneho bankovníctva sú:

$$i_{\text{HU}} > i_{\text{HCP}},$$

$$i_{\text{HU}} - i_{\text{HCP}} = m,$$

kde: i_{HU} = úroková sadzba hypotekárneho úveru,
 i_{HCP} = úroková sadzba hypotekárnych cenných papierov,
 m = marža hypotekárnej banky.

Uvedené pravidlá spolu úzko súvisia a ich cieľom je stanoviť také podmienky, aby hypotekárne banky nemohli generovať stratu z titulu vykonávania hypotekárnych obchodov. V konečnom dôsledku ide o ochranu stability hypotekárnej banky a záujmov subjektov zúčastňujúcich sa týchto obchodov [8].

Banka	Začiatok poskytovania hypotek. obchodov	Druhy hypotekárnych úverov ³	Dodatočné služby banky a špecifiká banky
VÚB	okt. 1997	Flexihypotéka s certifikátom (hypotekárny certifikát na 4 mesiace) Flexihypotéka špecifikovaná Flexihypotéka do 100 % založenej nehnuteľnosti	- možnosť odpustenia poplatku za poskytnutie úveru, - možnosť čerpania po podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, - možnosť ročných splátok až do výšky 20 % úveru bez sankcií.
SLSP	jul 1999	Klasický hypotekárny úver <i>Bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou</i>	- možnosť fixácie úrokovej sadzby na 1-2, 3-4, 5, a 10 rokov, - možnosť úhrady časti poplatkov za poskytnutie úveru priamo z úveru,

³ Hrubým písmom sú označené hypotekárne úvery, kurzívou sú označené spotrebné úvery alebo zmiešané formy hypotekárnych a spotrebných úverov.

		<i>Úver /LUS na bývanie</i>	<ul style="list-style-type: none"> - pri úveroch s lehotou splatnosti nad 10 rokov banka prepláca náklady na vypracovanie znaleckého posudku do 4000 Sk a náklady na vklad do katastra do 2000 Sk, - maximálna výška nie je obmedzená.
Istrobanka	mar. 1999	Štandardný hypotekárny úver 100-percentná hypotéka MAXIHYP0 (kombinácia hypotéky 70 % a spotrebného úveru 30 %) AKURÁTMAXI spoločný produkt Istrobanky, a.s. a Wüstenrot stavebnej sporiteľne, 70 % hypotéka a 30 % stavebný medziúver)	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť zabezpečenia úveru aj rozostavanou nehnuteľnosťou, - minimálna výška úveru od 100 000 Sk.
Tatra banka	okt. 2000	Hypotekárny úver Bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou – americká hypotéka	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť fixácie úrokovej sadzby na 1-2, 5, 10 a 15 rokov.
(HVB Bank) Dnes - Unicredit Banka	nov. 2000	HVB MiniHypo do 150 000 Sk HVB ClassicHypo do 2,5 mil. Sk HVB ProminentHypo individuálne podmienky financovania HVB ExpatHypo individuálne podmienky financovania HVB KombiHypo hypotekárny úver kombinovaný s kapitálovým životným poistením HVB FreeHypo HVB InvestHypo (bez možnosti čerpať štátny príspevok)	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť fixácie úrokových sadzieb na 5 alebo 10 rokov, - maximálna lehota splatnosti je 25 rokov.

OTP Banka	okt. 2002	Hypotekárny úver pre mladé rodiny (do 35 rokov) Úver s modifikovaným spôsobom splácania (splácanie úroku, istina sa spláca balónovými splátkami zo životného poistenia) Hypotekárny úver na nešpecifikovaný objekt úveru	Možnosť fixácie úrokovej sadzby na 5 a 10 rokov.
Ľudová banka	okt. 2002	Hypo Element Hypo Dynamic (do 36 rokov) Hypo Benefit (dodatočné zabezpečenie úveru) Hypo Final (postupné financovanie výstavby) Hypo Extra (pre významných klientov) Hypo Komfort (kombinácia s kreditnou kartou – bezúčelovou formou čerpania) Hypotéka do 100 % hodnoty nehnuteľnosti	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť postupne financovať rozostavanú nehnuteľnosť, - zvýhodnenie mladých ľudí do 36 rokov, - zvýhodnenie dlhodobých klientov, klientov so životným poistením, - možnosť fixácie úroku na 5 alebo 10 rokov.
(UniBanka) Dnes - Unicredit Banka	jul 2002	Hypo Variabil (variabilné splácanie, klient si zvolí napríklad nižšie splátky na začiatku a neskôr vyššie príp. naopak) Hypotéka na kúpu nešpecifikovanej nehnuteľnosti Hypotekárny úver pre mladých (spoludlžníkom je rodič) Hypotekárny úver na budúcu investíciu do nehnuteľnosti	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť fixácie úrokovej sadzby na 1-2, 3-4, 5 a 10 rokov.
Dexia banka	okt. 2003	Hypoúver	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť urýchleného čerpania už na základe návrhu na vklad záložného práva, - úver na nešpecifikovanú

			<p>nehnutelnosť,</p> <ul style="list-style-type: none"> - poistenie a pripoistenie hypotekárneho úveru.
ČSOB	okt. 2003	<p>ČSOB hypotéka na bývanie ČSOB Hypotéka na 100% účelový spotrebiteľský úver založený nehnuteľnosťou ČSOB Hypotéka dva v jednom ČSOB Hypotéka v hotovosti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hypotéka bez poplatku (poplatky sú rozložené do splátok), - Hypotéka bez dokladov o príjmoch (do 50 % hodnoty nehnuteľnosti max. 2 mil. korún), - Hypotéka naopak (po podpise zmluvy má klient 6 mesiacov na výber nehnuteľnosti a 12 mesiacov na vyčerpanie úveru), - Hypotéka expres (do 24 hodín, podmienkou je znalecký posudok a vysoká bonita klienta), - Hypotéka bez rizika (banka platí poistenie nehnuteľnosti a poskytuje kontokorentný úver vo výške 3 splátok).

Tab. : Prehľad hypotekárnych bánk, ich produktov a vybratých špecifik

Zdroj: www.csob.sk, www.dexia.sk, www.hvb-bank.sk, www.istrobanka.sk, www.luba.sk,
www.otpbanka.sk, www.slsp.sk, www.tatrabanka.sk, www.unibanka.sk, www.vub.sk

Štátna podpora hypotekárneho úveru na Slovensku

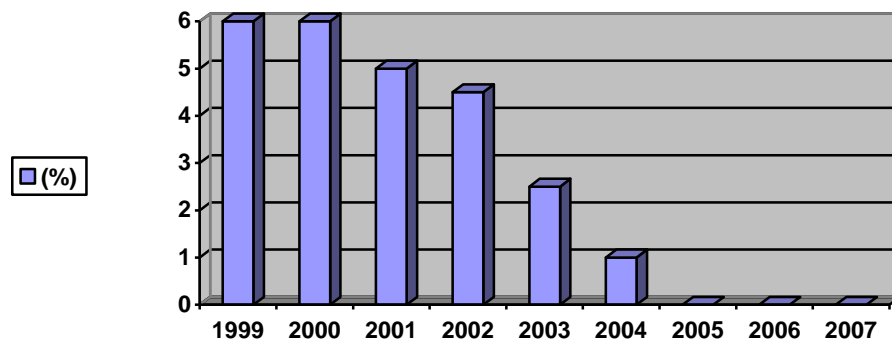
Hypotekárny úver je koncipovaný ako komerčný produkt, ale môže byť vhodným zdrojom financovania bytovej a investičnej výstavby. Dobré zvládnutie hypotekárneho úveru na úrovni komerčného produktu sa môže stať východiskom jeho sociálneho smerovania, a tým aj na podporu štátom.

Schválenie štátnej podpory hypotekárneho úveru sa uskutočnilo v Slovenskej republike v roku 1999 v rozsahu a spôsobom stanoveným novelou zákona o bankách.

Zavedenie štátnej podpory bolo potrebné najmä preto, lebo v deformovaných podmienkach kapitálového trhu nemohli vzniknúť prirodzené stimuly rozvoja dlhodobých finančných produktov. Cena zdrojov hypotekárnych bánk na kapitálovom trhu sa vo vyspelých krajinách pohybuje v rozpätí 3 % až 6 %, pri zavádzaní hypotekárneho bankovníctva do praxe na Slovensku sa pohybovala cena zdrojov okolo 20 %, čo by spôsobovalo príliš drahé hypotekárne úvery a pre klientov neakceptovateľné podmienky.

Postupne sa vývoj na kapitálovom trhu ustálil a zanikli dôvody, uvádzané ako argumenty zavedenia štátnej podpory hypotekárnych úverov.

Postupné znižovanie štátnej podpory dokumentuje, že uvedený proces postupne smeroval k zrušeniu štátnej podpory. Štátna bonifikácia hypotekárnych úverov, priznaná do 1.6.2003, sa zachováva počas celej doby životnosti hypotekárnych úverov.



Graf : Vývoj štátnej podpory hypotekárneho úveru

Niektoré odporúčania na zlepšenie systému štátnej podporu hypotekárnych produktov na Slovensku

Ak má štát podporovať hypotéky, potom ide o to, aby sa našiel primeraný, efektívny a adresný systém tejto podpory. Na základe pozitívnych skúseností so štátnou podporou hypotekárneho bankovníctva v Českej republike, ako aj v súvislosti s vlastnými prepočtami, možno navrhnúť takéto možnosti optimalizácie systému hypotekárneho bankovníctva na Slovensku:

- štátnu podporu orientovať na fyzické osoby a produkty spojené s bývaním, čím sa zlepší prístup k riešeniu bytovej otázky,
- limitovanie štátnej dotácie v súvislosti s cenou jednotky obytnej plochy, štátna podpora by mala vplývať aj na dodávateľov stavieb a bytov podobne ako v Českej republike, keď stavebné organizácie vychádzajú z poznania, do akej výšky ceny za jednotku obytnej plochy je limitovaná štátna dotácia a snažia sa dodávať stavby v uvedených cenových limitoch,
- uplatňovať zaplatené úroky z hypotekárnych úverov na zníženie daňového základu,
- obmedziť časové trvanie hypotekárnych úverov podporovaných štátom, nakoľko nie je efektívne podporovať napríklad 30-ročné hypotéky. Motivujúcim faktorom na predĺžovanie lehoty splatnosti hypotekárneho úveru pre klienta je zníženie anuitnej splátky, však cenou za predĺžovanie splátok je rastúci úrok. Prepočty poukazujú na to, že najvyššia miera poklesu anuitných splátok je medzi piatym až desiatym rokom, naopak, po dvadsiatich rokoch anuitné splátky klesajú len o rádovo stovky korún, ale úrok rastie neúmerne vysoko, až do výšky niekoľkonásobku pôvodne poskytnutého úveru. Štát by sa nemal podieľať na neefektívne vynakladaných prostriedkoch, preto by mal štát podporovať maximálne hypotéky so splatnosťou do 20 rokov.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený pokles jednotlivých mesačných splátok v závislosti od počtu rokov splatnosti úveru, ďalej nárast úrokov, ktorý nie je adekvátny znižovaniu splátok a budeme sa snažiť nájsť optimálny variant splatnosti hypotekárneho úveru. Za optimálnu lehotu splatnosti sa považuje také obdobie, keď prírastok úroku je najmenší na najvyšší pokles mesačnej splátky v súvislosti s predĺžovaním splatnosti úveru.

Príklad vychádza z predpokladov, že istina úveru je 1 milión korún, úroková sadzba je 10 % p. a., splátky sú mesačné anuity a splatnosť v rokoch sa mení od 4 do 30 rokov, ako je to vyjadrené v jednotlivých riadkoch.

Z výpočtov v tabuľke vyplýva, že splátky hypotekárneho úveru klesajú s postupným predĺžovaním splatnosti úveru. Tieto splátky však neklesajú rovnomerne, a tak nie hocijaké predĺžovanie splatnosti hypotekárneho úveru je efektívne. Zároveň z výpočtov vyplýva, že

s predĺžovaním splatnosti hypotekárneho úveru narastá suma zaplatených úrokov. Tento nárast nie je rovnomerný, prejavuje sa najmä prudký rast úrokov pri predĺžovaní splatnosti nad 15 rokov, ktorý nie je sprevádzaný výrazným poklesom anuitných splátok.

Zároveň je tu uvedená optimálna kombinácia najväčšieho tempa poklesu splátok a najmenšieho rastu úroku (vyjadrený ako najväčší pokles prírastku úrokov, keďže úroky rastú znižujúcim sa tempom – stĺpec 8 v tabuľke). Výpočtom sme zistilo, že optimálny stav v tomto pomere nastáva pri splatnosti hypotekárneho úveru 11 rokov. Pomer stĺpcov 7 a 9 dosiahol pri 11-ročnej hypotéke hodnotu 0,173, čo je najnižšia hodnota vyjadrujúca najväčšiu výhodu pre klienta, ale aj pre štát. Pre ucelenosť výkladu hodnota 0,15 dosiahnutá v 24. roku je z teoretického hľadiska výhodná z hľadiska medziročného porovnávania poklesu splátok z 9271 Sk na 9173 Sk a rastu úrokov, ale absolútny nárast úrokov v tomto období 1 642 054 Sk je už príliš vysoký a z hľadiska štátnej podpory nie príliš vhodný.

Motívom na predĺžovanie splatnosti úveru je predovšetkým zníženie anuitných splátok a práve tento motív sa pri splatnosti nad 15 rokov stráca, navyše je sprevádzaný neúmerným rastom úrokov.

Z celkového ekonomického hľadiska možno konštatovať, že pri absencii dlhodobých zdrojov, nízkej miere úspor na jednej strane v kombinácii s neprimerane dlhodobými úvermi na strane druhej sa prehlbujú efekty nedôvery vo vlastnú budúcnosť, vychádzajúce zo správania typu „neoplatí sa sporiť, oplatí sa zadlžovať“ a takéto očakávania samy podporujú prehlbovanie týchto tendencií.

Rok	Úmorovateľ	Mesačná splátka	Celková Σ mesač. splátok	Úrok	% zníženia mes. splátky pri predĺžení splatnosti úveru o 1 rok	Tempo poklesu v % *x	% rastu úroku pri predĺž. o 1 rok	Tempo poklesu prírastku úroku *y	*x / *y
4	0,0253626	25 362,6	1 217 406	217 406	-	-	-	-	-
5	0,0212469	21 246,9	1 274 816	274 816	19,37	-	26,8	-	-
6	0,0185258	18 525,8	1 333 858	333 858	14,69	4,68	21,7	5,05	0,93
7	0,0166011	16 601	1 394 494	394 494	11,59	3,1	18,16	3,54	0,87
8	0,0151741	15 174	1 456 717	456 717	9,4	2,19	15,77	2,39	0,91
9	0,0140786	14 078,6	1 520 491	520 491	7,78	1,62	13,96	1,81	0,895
10	0,0132145	13 214,5	1 585 745	585 745	6,53	1,25	12,53	1,43	0,874
11	0,012519	12 519,8	1 625 618	625 618	5,54	0,99	6,8	5,73	0,173
12	0,0119507	11 950,7	1 720 905	720 905	4,76	0,69	5,2	1,6	0,43
13	0,0114784	11 478,4	1 790 636	790 636	4,1	0,66	9,6	4,4	0,15
14	0,0110819	11 081,9	1 861 773	861 773	3,5	0,6	8,9	0,7	0,86
15	0,010746	10 746	1 934 281	934 281	3,12	0,38	8,4	0,5	0,76
.....
30	0,0087756	8 775,7	3 159 246	2159246	0,56	0,06	4,2	0,2	0,3

Tab. : Optimálna dĺžka trvania hypotekárneho úveru z hľadiska jeho podpory štátom
Zdroj: <http://www.derivat.sk/index.php?PageID=969> (otvorené dňa: 11.3. 2008).

Použitá literatúra:

- [1] Kačkovičová M. (2000): Slovenské bankovníctvo v archívnych dokumentoch NBS, roč. IX, č. 1
- [2] Marenčík M., Števík A., Vývoj v oblasti hypotekárneho bankovníctva v SR v roku 1999, BIATEC, ročník 2000, 5 /9, s. 35
- [3] ŠPIRKOVÁ, D. (2002): Hypotekárne financovanie nehnuteľností. Projekt a stavba. Apríl.
- [4] Rose, P.S. (1989): Money and Capital Markets. IRWIN, USA.
- [5] Múčková, V. a kol. (1995): Hypotekárne nástroje. Inštitút menových a finančných štúdií, Národná banka Slovenska, Bratislava
- [6] ŠPIRKOVÁ, D. – ZAJACOVÁ, J. (2003): Ekonomické a právne riziká hypotekárneho financovania. Zborník z 3. vedeckého sympózia s medzinárodnou účasťou. Stavebná fakulta STU, Bratislava.
- [7] ŠPIRKOVÁ, D. (2004): Hypotekárne úvery alebo stavebné sporenie? Časopis HN reality január, str. 6-7.
- [8] <http://www.derivat.sk/index.php?PageID=958> (otvorené dňa: 7.3. 2008)
- Horvátová, E. (2000): Bankovníctvo. Bratislava: Súvaha
- Druo I. (2000): Bankovníctvo. Bratislava: IRIS
- Balko L. (2000): Bankové právo, Elita, Bratislava
- Šenkýřová B. a kol. (1998): Bankovníctvo I. II., Grada, Praha
- Vlachynský, K. (1999): Podnikové financie. Bratislava: Súvaha
- Wilson J.S.G. (1995): Manažment bankových aktív a pasív, Elita, Bratislava
- Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách
- Horvátová, E., Múčková, V., Tkáčová, D., Tkáčová, M.. (2003): Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR. Bratislava: Ekonóm